Société de fiducie portant sur la zone résidentielle des îles de Toronto

Rapport annuel 2008-2009

Société de fiducie portant sur la zone résidentielle des îles de Toronto

Conseil d'administration

Le Conseil d'administration de la Société de fiducie portant sur la zone résidentielle des îles de Toronto est nommé annuellement par le lieutenant-gouverneur en conseil. Il comprend quatre administrateurs faisant partie de la fonction publique de l'Ontario et deux administrateurs qui sont résidents des îles (et sont choisis par l'ensemble de la collectivité insulaire).

Les personnes suivantes ont été nommées en 2008-2009 :

- Ellen Allen (présidente) – collectivité insulaire;
- Tom Gutfreund (vice-président) – fonction publique de l'Ontario;
- Geoffrey Gladdy (trésorier) – fonction publique de l'Ontario;
- Kiloran McRae (secrétaire) – collectivité insulaire;
- Allister Walsh – fonction publique de l'Ontario;
- Dawn Herrera – fonction publique de l'Ontario.

Mandat de la Société de fiducie portant sur la zone résidentielle des îles de Toronto

La Société de fiducie portant sur la zone résidentielle des îles de Toronto (ci-après appelée la « Fiducie ») a été établie en décembre 1993 pour gérer les biens-fonds et les immeubles liés à la collectivité insulaire, pour le compte des résidents des îles et du grand public. Aux termes de la *Loi de 1993 sur l'administration de la zone résidentielle des îles de Toronto*, les résidents de l'île Algonquin et de l'île Ward's peuvent détenir le titre de leur maison et louer le lot sur lequel leur maison repose pour une période maximale de 99 ans. Il incombe également à la Fiducie de tenir la liste des acheteurs, et de gérer les finances de la Fiducie et ses cinq immeubles communautaires dans l'intérêt du public et de la collectivité.

Liste des acheteurs/Processus de vente

Aux termes de la loi susmentionnée, la Fiducie doit créer une liste d'attente pour les acheteurs potentiels de maisons et de baux de biens-fonds insulaires. Cette liste des acheteurs a d'abord été établie en 1994. Le nombre maximal de personnes qui peuvent y être inscrites est de 500. La liste a actuellement atteint ce nombre maximal et on la rouvre chaque fois que les places libres sont égales ou supérieures à 5 %. Les noms sont ajoutés à la liste au moyen d'un tirage de type loterie mené par une société indépendante. La liste n'a pas été rouverte en 2008.

Depuis l'établissement de ce processus en 1994, 48 maisons et baux insulaires ont été vendus. On estime qu'en moyenne, deux à trois maisons continueront à être vendues par an.

Affaires courantes

Réunions du conseil d'administration

En 2008-2009, les réunions du Conseil d'administration ont généralement eu lieu sur une base mensuelle (11 en tout). Les membres de la Toronto Island Community Association ont régulièrement assisté à ces réunions, qui sont publiques. Le Conseil a approuvé son budget le 9 avril 2008.

Réunions de la collectivité

Trois réunions de la collectivité ont eu lieu au cours de l'exercice. La première, le 15 mai 2008, a été l'occasion de déposer le budget de l'exercice allant du 1er avril 2008 au 31 mars 2009. Les affaires de la Fiducie sont financées par une redevance perçue auprès des titulaires de bail, les revenus tirés de la location de biens, les droits administratifs et les revenus d'investissement. Il y a eu une hausse de 2 % de la redevance.

À la deuxième réunion de la collectivité, tenue le 23 octobre 2008, un représentant du cabinet de vérificateurs Clarke Henning a présenté le bilan de l'exercice précédent, et il a été constaté que la Fiducie était en bonne santé financière. Le comité des finances s'est réuni pour examiner le bilan. Les états financiers vérifiés ont été mis à la disposition de toute personne sur demande. Des modifications au règlement sur la gouvernance ont été présentées et adoptées.

Lors de la troisième réunion de la collectivité, tenue le 15 mars 2009, le règlement sur la liste des acheteurs a été discuté, puis adopté.

Examen des règlements et des politiques

Dans le cadre des efforts continus en vue de mettre à jour les pratiques et les processus propres à une saine gestion, le Conseil a adopté un règlement sur la gouvernance. Il a également accepté les propositions de modification du règlement temporaire sur la liste des acheteurs, lequel est maintenant le règlement sur la liste des acheteurs.

Ventes de maisons et de baux

Une maison a été vendue pendant l'exercice 2008-2009.

Avantages pour le public

La création de la collectivité insulaire représente des avantages pour le grand public. Les résidents sont consciencieux et agissent comme des gardiens responsables, non seulement des biens-fonds et des immeubles de la Fiducie, mais aussi du parc environnant. Ils effectuent de nombreuses heures de travail bénévole à cet égard.

La collectivité a établi une excellente relation de travail avec le service des parcs de la ville afin de protéger les zones écologiquement vulnérables et de revaloriser les ressources arboricoles insulaires. La collectivité participe à des corvées annuelles de nettoyage des plages et à des initiatives de revitalisation riveraine, en plus de consulter divers organismes gouvernementaux au sujet de la conservation et de mise en valeur des habitats naturels du parc.

Immeubles de la Fiducie

Les immeubles communautaires dont la Fiducie est propriétaire sont entretenus dans l'intérêt du public et de la collectivité. Les immeubles et installations de la Fiducie accueillent des programmes comme le Toronto Island Canoe Club et son camp, ainsi que des camps et des ligues de tennis et de soccer ouverts à tous les enfants de Toronto. Certains immeubles sont disponibles à coût minime pour des réceptions spéciales, par exemple des mariages. D'autres immeubles d'intérêt historique ont été restaurés, notamment l'ancienne caserne de pompiers et le pavillon de l'Association de l'île de Ward, principalement grâce au travail bénévole.

La maison Shaw, qui était un immeuble des parcs en décrépitude, a été transformée en logements abordables pour les aînés.

Affaires administratives

Le bureau de la Fiducie emploie un administrateur qui a été en poste trois jours par semaine et s'est occupé des affaires courantes du Conseil et des relations avec le public et la collectivité. Le public peut joindre l'administrateur par téléphone, télécopieur et courriel ou le rencontrer en personne au bureau de la Fiducie.

Il existe aussi un site Web mis à jour régulièrement qui fournit des renseignements sur la Fiducie et les activités insulaires (en anglais seulement) : (http://torontoisland.org/LandTrust/tabid/119/Default.aspx). La Fiducie n'a touché aucun financement provincial, municipal ou externe pour ses activités.

Société de fiducie portant sur la zone résidentielle des îles de Toronto

ÉTATS FINANCIERS

POUR L'EXERCICE TERMINÉ LE 31 MARS 2009

Rapport des vérificateurs	Page 1
Bilan	2
État des revenus et charges	3
État de l'évolution de l'actif net	4
État des flux de trésorerie	5
Notes afférentes aux états financiers	6 - 9

Clarke
Henning
LLP

10, rue Bay, bureau 801
Toronto, (Ontario)
Canada M5J 2R8
Tél. : 416 364-4421
Téléc. :416 367-8032
Courriel : ch@clarkehenning.co

RAPPORT DES VÉRIFICATEURS

AUX MEMBRES DE LA
SOCIÉTÉ DE FIDUCIE PORTANT SUR LA ZONE RÉSIDENTIELLE DES ÎLES DE TORONTO

Nous avons vérifié le bilan de la Société de fiducie portant sur la zone résidentielle des îles de Toronto au 31 mars 2009, l'état des revenus et charges, l'état de l'évolution de l'actif net et l'état des flux de trésorerie pour l'exercice terminé à cette date. La responsabilité de ces états financiers incombe aux gestionnaires de la Fiducie. Notre responsabilité consiste à exprimer une opinion sur ces états financiers en nous fondant sur notre vérification.

Notre vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues du Canada. Ces normes exigent que la vérification soit planifiée et exécutée de manière à fournir l'assurance raisonnable que les états financiers sont exempts d'inexactitudes importantes. La vérification comprend le contrôle par sondages des éléments probants à l'appui des montants et des autres éléments d'information fournis dans les états financiers. Elle comprend également l'évaluation des principes comptables suivis et des estimations importantes faites par la direction, ainsi qu'une appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

À notre avis, ces états financiers présentent fidèlement, à tous les égards importants, la situation financière de la Fiducie au 31 mars 2009 et de ses résultats d'exploitation et des flux de trésorerie pour la période terminée à cette date selon les principes comptables généralement reconnus du Canada. Conformément à la *Loi sur les personnes morales* (Ontario), nous avons appliqué ces principes d'une façon compatible avec celle de la période précédente.

COMPTABLES AGRÉÉS
Comptables professionnels autorisés

Toronto (Ontario)
18 août 2008

Polaris International
A worldwide network of independent accounting and consulting firms

Société de fiducie portant sur la zone résidentielle des îles de Toronto

BILAN

AU 31 MARS 2009

	2009	2008
ACTIFS		
Actifs à court terme		
Encaisse	135 149 $	49 368 $
Placements à court terme *(note 3)*	109 467	197 820
Créances	69 260	52 843
Charges payées d'avance	434	4 546
Montant détenu en fiducie pour transfert de baux	15 928	24 330
	330 238	328 907
Immobilisations corporelles *(note 4)*	631 460	663 966
	961 698	992 627
PASSIFS		
Passifs à court terme		
Fournisseurs et charges à payer	35 526	38 436
Payables à la Cité de Toronto pour transfert de baux	15 928	24 330
	51 454	62 766
Apport non amorti	594 295	623 051
	645 749	685 817
ACTIFS NETS		
Réserve pour éventualités	209 070	204 070
Réserve pour dépenses en immobilisations et gros travaux de réparation	20 000	20 000
Réserve pour frais de bureau	2 500	2 500
Solde non affecté *(note 6)*	84 379	80 486
	315 949	307 056
	961 698 $	992 873 $

Approuvé pour le compte du Conseil :

, administrateur

, administrateur

Société de fiducie portant sur la zone résidentielle des îles de Toronto

ÉTAT DES REVENUS ET CHARGES

EXERCICE TERMINÉ LE 31 MARS 2009

	2009	2008
Revenus		
Redevances de fonctionnement	59 847 $	57 996 $
Renouvellements et droits de la liste des acheteurs	16 657	25 146
Frais administratifs	550	7 250
Revenus de location	14 430	14 939
Revenus d'intérêts	3 499	6 708
Autres	9 152	3 572
	104 135	115 611
Charges		
Charge d'amortissement nette *(note 5)*	3 750	3 940
Chauffage et électricité	1 741	3 534
Assurance	10 784	10 789
Frais juridiques et de vérification	17 680	21 300
Frais de bureau et généraux	9 253	9 311
Réparations et entretien	13 981	2 595
Salaires et avantages sociaux	38 053	36 703
	95 242	88 172
Excédent (déficit) des revenus par rapport aux charges pour l'exercice	8 893 $	27 439 $

Société de fiducie portant sur la zone résidentielle des îles de Toronto

ÉTAT DE L'ÉVOLUTION DE L'ACTIF NET

EXERCICE TERMINÉ LE 31 MARS 2009

	Réserve pour éventualités	*Réserve pour dép. en immob. et grosses rép.*	*Réserve pour frais de bureau*	*Solde non affecté*	*Total 2009*	*2008*
Solde en début d'exercice	204 070 $	20 000 $	2 500 $	80 486 $	307 056 $	279 617 $
Excédent (déficit) des revenus par rapport aux charges pour l'exercice	-	-	-	8 893	8 893	27 439
Transfert aux (des) réserves *(note 7)*	5 000	-	-	(5 000)	-	-
Solde en fin d'exercice	209 070 $	20 000 $	2 500 $	84 379 $	315 949 $	307 056 $

Société de fiducie portant sur la zone résidentielle des îles de Toronto

ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE

EXERCICE TERMINÉ LE 31 MARS 2008

	2009	2008
Flux de trésorerie provenant des activités de fonctionnement		
Encaissements provenant des résidents et autres	91 940 $	116 092 $
Revenus d'intérêts	4 180	6 708
Décaissements pour employés et fournisseurs	(98 692)	(107 156)
Variations de trésorerie en cours d'exercice	(2 572)	15 644
Trésorerie et équivalents en début d'exercice	247 188	231 544
Trésorerie et équivalents en fin d'exercice	244 616	247 188
Trésorerie et équivalents sont constitués de :		
Liquidités	135 149	49 368
Investissements à court terme	109 467	197 820
	244 616 $	247 188 $

1. OBJET ET ORGANISATION

La Société de fiducie portant sur la zone résidentielle des îles de Toronto (la « Fiducie ») a été constituée en personne morale sans actions donnant droit aux plus-values aux termes de la *Loi de 1993 sur l'administration de la zone résidentielle des îles de Toronto* par l'Assemblée législative de l'Ontario. Il incombe à la Fiducie pour gérer les biens-fonds et les immeubles situés sur les îles de Toronto pour le compte de la collectivité résidentielle des îles et du grand public.

La Fiducie est administrée par un conseil d'au plus 15 membres nommés par le lieutenant-gouverneur en conseil.

La province de l'Ontario a loué à la Fiducie jusqu'au 15 décembre 2092 toute la zone résidentielle des îles de Toronto. La Fiducie loue, aux propriétaires des maisons individuelles, les biens-fonds sur lesquels leurs maisons sont situées pour une période qui se terminera le 15 décembre 2092, aux conditions générales établies dans la Loi.

2. PRINCIPALES CONVENTIONS COMPTABLES

Instruments financiers

L'encaisse et les placements à court terme sont classés comme détenus à des fins de transaction et comptabilisés à leur juste valeur. Les créances sont classées comme des prêts et créances comptabilisés au coût après amortissement. Les fournisseurs sont classés comme un autre passif financier comptabilisé au coût après amortissement.

Comptabilisation des produits

Les redevances de fonctionnement de la Fiducie sont comptabilisées en tant que revenus pendant l'exercice auquel elles s'appliquent; les droits provenant de la liste des acheteurs sont comptabilisés lors de leur encaissement; les frais administratifs provenant de la vente de baux de biens-fonds sont comptabilisés lors de la conclusion de l'entente de location des biens-fonds.

Les revenus de location et d'intérêts sont inscrits lorsqu'ils sont réalisés.

Investissements à court terme

Les investissements à court terme sont constitués de dépôts portant intérêts et de fonds communs de placement en instruments du marché monétaire.

Les investissements sont intégrés aux actifs à court terme puisqu'ils sont immédiatement encaissables. La juste valeur de ces investissements correspond approximativement à leur valeur comptable.

Immobilisations corporelles

La location des biens-fonds de la zone résidentielle des îles de Toronto est comptabilisée à la valeur nominale. Toutes les autres immobilisations corporelles sont comptabilisées selon leur coût ou, lorsqu'on ne dispose pas de leur coût, selon leur valeur évaluée de remplacement. La dépréciation est établie en fonction de leur durée de vie utile évaluée en ligne droite aux taux annuels suivants :

Droits du locataire dans les immeubles et améliorations des immeubles	2,5 %
Meubles et équipements	10 % - 25 %

2. PRINCIPALES CONVENTIONS COMPTABLES (suite)

Amortissement des apports de capital

L'apport de la province de l'Ontario sous forme de droits du locataire des immeubles non résidentiels situés dans la zone administrée par la Fiducie est amorti et ajouté aux revenus en ligne droite pendant 40 ans, soit la durée de vie utile escomptée des immeubles.

Réserves

La Fiducie maintient des réserves pour dépenses en immobilisations et gros travaux de réparation, une réserve pour éventualités et une réserve pour frais de bureau en fonction des affectations désignées par le Conseil à même les actifs nets.

Utilisation du budget des dépenses

Les états financiers ont été préparés conformément aux principes comptables généralement reconnus au Canada qui obligent les administrateurs à établir un budget des dépenses et des hypothèses qui influent sur les montants comptabilisés des actifs et des passifs, la déclaration des actifs et passifs éventuels à la date des états financiers ainsi que sur les montants déclarés des revenus et des dépenses pendant l'exercice. Les résultats réels sont susceptibles de différer de ce budget.

3. INVESTISSEMENTS À COURT TERME

Détails des investissements à court terme :

	2009	*2008*
Dépôts portant intérêts à ING Direct et TD Waterhouse	- $	120 395 $
Fonds communs de placement distincts à rendement en liquide	109 467	52 425
Obligation d'épargne de l'Ontario, 4,25 %, échéance 2008-06-21	-	25 000
	109 467 $	197 820 $

Dans tous les cas, le coût, comme il a été établi ci-dessus, correspond approximativement à la juste valeur. Le rendement de l'investissement dans les fonds communs pour l'exercice en cours est d'environ 3,10 %.

4. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Détails des immobilisations corporelles :

	Coût	*Amortissements cumulés*	*Valeur comptable nette 2009*	*2008*
Location de biens-fonds	1 $	- $	1 $	1 $
Droits du locataire dans les immeubles	1 150 248	527 953	594 295	623 051
Meubles et équipement	25 781	23 731	2 050	4 756
Améliorations des immeubles	41 731	6 617	35 114	36 158
	1 217 761 $	586 301 $	631 460 $	663 966 $

5. AMORTISSEMENT DES BIENS ET DE L'ÉQUIPEMENT

La charge d'amortissement nette pour l'exercice est calculée ainsi :

	2009	*2008*
Meubles et agencements	2 365 $	2 365
Matériel informatique	342	532
Améliorations des immeubles	1 043	1 043
Droits du locataire dans les immeubles	28 756	28 756
Moins amortissement de l'apport en immobilisations	(28 756)	(28 756)
	3 750 $	3 940 $

6. ACTIFS NETS - SOLDE NON AFFECTÉ

Le solde non affecté des actifs nets comprend un montant investi dans les biens immobiliers et l'équipement. Les variations de ce montant pendant l'exercice sont les suivantes :

	2009	*2008*
Solde en début d'exercice	40 915 $	44 855 $
Amortissement des biens immobiliers et de l'équipement moins l'amortissement des subventions d'investissements reportées	(3 750)	(3 940)
Solde en fin d'exercice	37 165 $	40 915 $

7. TRANSFERT NET VERS LES RÉSERVES / (TRANSFERT NET PROVENANT DES RÉSERVES)

Pendant l'exercice 2002, le Conseil de la Fiducie a établi une réserve pour éventualités et y a transféré un montant initial de 125 000 $. Un montant supplémentaire de 50 000 $ a été transféré à cette réserve au cours de l'exercice 2008. Le Conseil a l'intention de transférer vers cette réserve un montant supplémentaire pour chaque exercice. Ce montant représente l'intérêt provenant du solde de la réserve et ce transfert a pour objectif d'éviter l'érosion du pouvoir d'achat de la réserve à cause de l'inflation. Conformément à cette politique, un montant additionnel de 5 000 $ a été transféré pendant l'exercice 2009 (5 000 $ en 2008).

8. INSTRUMENTS FINANCIERS

Les instruments financiers de la Fiducie sont constitués de liquidités et d'investissements à court terme, de créances et de fournisseurs. L'administration est d'avis que ces instruments financiers n'exposent pas la Fiducie à d'importants risques d'intérêts, de change ou de crédit.

Les gestionnaires estiment que la juste valeur des instruments financiers correspond approximativement à leurs valeurs comptables.

9. GARANTIES ET PROMESSES D'INDEMNISER

La Fiducie a promis d'indemniser ses administrateurs, agents et bénévoles antérieurs, présents et futurs contre les frais (notamment juridiques), jugements et toute somme engagée de fait ou raisonnablement engagée par eux relativement à toute action, poursuite ou instance, sous réserve de certaines restrictions. La Fiducie souscrit pour ses administrateurs et agents une assurance responsabilité afin de réduire les coûts de toute poursuite ou action, mais rien ne garantit que la couverture serait suffisante si une action était intentée.

Dans le cours normal des affaires, la Fiducie a conclu des ententes comprenant des promesses d'indemniser en faveur de tiers, que ce soit expressément ou implicitement, à l'égard par exemple d'ententes de services, d'ententes de location ou de contrats de vente ou d'achat. Dans ces ententes, la Fiducie promet d'indemniser les contreparties dans certaines circonstances contre des pertes ou des passifs découlant d'actes ou d'omissions de la Fiducie. Le montant maximal de tout passif ne peut être raisonnablement évalué.

10. GESTION DES CAPITAUX

La Fiducie juge que ses actifs nets sont ses capitaux. Dans sa gestion des capitaux, la Fiducie vise à avoir les ressources suffisantes pour remplir sa mission. La Fiducie gère et ajuste ses capitaux en fonction de la conjoncture économique générale, des exigences liées au fonds de roulement et des caractéristiques de risque des actifs sous-jacents, et établit pour ses activités un budget équilibré afin de conserver ses capitaux.

11. RÉCENTES PRISES DE POSITION CANADIENNES EN MATIÈRE DE COMPTABILITÉ

En 2008, l'ICCA a modifié la section 4400 de son Manuel intitulée Présentation des états financiers des organismes sans but lucratif. L'une des modifications applicables apportées à cette norme rend facultative l'information sur les actifs nets investis en immobilisations. La norme s'applique aux exercices commençant le 1er janvier 2009 ou par la suite.